

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**к бюллетеню для голосования**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**помещений многоквартирного дома по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, Шуваловский пр. д.74, корп.1**

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления**  
**за 2013 год (январь-октябрь)**

**Данные объекта Шуваловский, д.74, корп. 1:**

**Общая площадь дома:**

Жилая площадь – 10 593,00 м<sup>2</sup>

Нежилые помещения – 1 230,20 м<sup>2</sup>

Места общего пользования – 1 932,50 м<sup>2</sup>

**Квартиры:**

Количество квартир в доме – **192**

**Встроенные помещения:**

Количество помещений в доме – **6**

Количество работающих помещений – **6**

**Техническое обслуживание.**

**1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации.**

1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
2. Профилактические работы на оборудовании систем.
3. Плановые и непредвиденные текущие ремонты.
4. Сезонное обслуживание систем.
5. Работы, проведенные в рамках гарантийного обслуживания и модернизации систем.

**1.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.**

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения
2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего водоснабжения, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода.
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет: целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
5. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редукционных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет: отсутствия загрязнения и заполнения водой.
7. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет: освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
8. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
9. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
10. Проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективности их работы.

## **1.2. Профилактические работы на оборудовании систем.**

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах отопления, ГВС и ХВС.
2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов.
3. Промывка трубопроводов.
4. Очистка дренажных насосов и приемков.
5. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
6. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

## **1.3. Плановые и непредвиденные текущие ремонты.**

### **1.3.1. Плановый текущий ремонт:**

1. Замена вышедшего из строя оборудования:
  - уплотнителей и прокладок
  - фильтров и грязевиков - 2 шт.
  - редукционных клапанов в коллекторных шкафах ГВС и ХВС - 8 шт.
2. Мелкий ремонт оборудования путем частичной разборки.
3. Восстановление нарушенной теплоизоляции

### **1.3.2. Непредвиденный текущий ремонт**

1. Устранение протечек.
2. Замена вышедшего из строя оборудования, требующего немедленной замены:
  - редукционных клапанов - 5 шт.
  - фильтров – 4 шт.

## **1.4. Сезонное обслуживание (СО)**

1. Отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце и в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.
2. Проведение промывки систем отопления и ГВС.
3. Гидропневматическая промывка теплообменников в ИТП – 2 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Проведение метрологической поверки измерительных приборов (26 манометров).
6. Предъявление готовности систем теплопотребления, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2013-2014 гг. в ресурсоснабжающие организации.
7. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2013-2014 гг.

## **2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.**

### **2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.**

1. Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ 1, ВРУ (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
2. Для сокращения сроков устранения внештатных ситуаций в работе электрооборудования, электроснабжения был создан аварийный запас материалов и оборудования, состоящий из 75 позиций.
3. В течение отчетного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
  - технические условия на присоединение электроустановок
  - акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности.

- согласования проектов электроснабжения, перепланировки
  - заверенные копии исполнительной документации
4. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ООО «Энергия Холдинг».

## **2.2. Регламентные работы**

За отчётный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП):

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. 1 раз в месяц проводился визуальный осмотр, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Произведена замена вышедшего из строя прожектора освещения парковки придомовой территории.
6. Замена неисправных ламп в МОП в течение суток с момента выхода из рабочего состояния;  
Замена ламп освещения:
  - Замена люминесцентных ламп 110 шт.
  - Ламп накаливания 185 шт.,
  - Энергосберегающих ламп 35 шт.
  - Ремонт светильников наружного освещения, 1 шт.
  - Испытание средств защиты.
7. В соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 03.09.2013 г. №681 заключен договор на утилизацию опасных отходов (ртутьсодержащих люминесцентных ламп и энергосберегающих ламп) с ЗАО «ЮНЭП». Осуществляется регулярный вывоз опасных отходов с объекта.

## **3. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.**

1. Периодические замеры вытяжного воздуха в жилых и технических помещениях.
2. Консультация и настройка параметров приточно-вытяжных установок во встроенных (коммерческих) помещениях.
3. Сезонный перевод систем вентиляции в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
4. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха.
5. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации, схем и планов систем вентиляции.
6. Ежедневный контроль работы вентиляционных установок технических помещений и общеобменной вентиляции.

## **4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.**

1. Ежедневный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. Проведено периодическое техническое освидетельствование экспертной организацией ИКЦ «Техэкспертсервис».
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «ОТИС Лифт» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».
4. Для ремонта и монтажа видеокamer наблюдения, которые находятся в кабинах лифтов, привлекались электромеханики компании «ОТИС Лифт». Работы производились под руководством и контролем специалиста службы главного инженера.
5. Сотрудниками компании «ОТИС Лифт» под руководством и контролем специалиста службы главного инженера были произведены работы по замене перегоревших ламп, вышедших из строя кнопок, изношенных вкладышей башмаков и выравнивание направляющих.

## **Содержание дома и придомовой территории.**

### **1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.**

#### **1.1. Придомовая территория**

1. Произведена разметка территории придомовой парковки.
2. Произведены работы по отсыпке и утрамбовке покрытия на детской площадке
3. Произведена покраска ограждающих скоб вокруг контейнерной площадки в кол-ве – 8 шт.
4. Установлен дополнительный игровой элемент (качалка) и информационный щит на детской площадке.
5. Произведена покраска полусфер
6. Осуществлялся ремонт, замена, покраска газонных ограждений.

#### **1.2. Места общего пользования**

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей, в т.ч. замена ручек и замков
2. Произведен частичный ремонт пандусов при входах в коммерческие помещения, входах в парадные.
3. Нанесены знаки «Курение запрещено» и «Эвакуационный выход» в МОП

### **2. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома.**

1. Восстановление асфальтового покрытия в местах провалов на внутридворовой территории – территория придомовой парковки у 1-й парадной, провал асфальта у канализационного люка между 1-й и 2-й парадной.

## **Санитарное содержание придомовой территории, автостоянок и МОП.**

1. Ежедневно проводился контроль санитарного состояния и графиков уборки со стороны сотрудников ООО «ЮИТ Сервис». При необходимости составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.
2. Велась работа по жалобам собственников на некачественную или недостаточную уборку. За отчетный период было зафиксировано и отработано 86 замечаний по уборке придомовой территории и МОП.
3. В весенний период произведена помывка фасада на уровне 1 этажа.
4. Организован сбор макулатуры. За отчетный период жителями комплекса «Атмосфера» в специальный контейнер было собрано 6,8 тонн макулатуры.
5. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
6. Работы по дератизации подвальных помещений дома производились ежемесячно, кроме того, 1 раз дополнительно по обращениям жителей.
7. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 1637 м<sup>3</sup>.
8. В подъездах размещены сменные ковры:
  - Большие ковры - 4 шт.
  - Средние ковры - 2 шт.
  - Маленькие ковры - 3 шт.Организована еженедельная замена ковров.
9. Заключен договор со специализированной организацией на сезонный уход за насаждениями (весна-осень), включающий:
  - Закупку материалов (удобрений, семян)
  - Уход за газонами (подкормка, посев)
  - Стрижку кустов
  - Рыхление приствольных зон деревьев.
  - Посадку, пересадку кустовРаботы по договору производились в апреле-мае и августе-сентябре 2013 года.

10. За счет средств, полученных от сданной макулатуры, закуплены и высажены луковицы тюльпанов в количестве 250 штук.
11. 18 мая проведен праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены однолетние и многолетние растения, разбиты цветники.
12. К участию в работах по озеленению были привлечены партнеры (ОАО «Ростелеком» и Пространство творчества и роста «Хобби Лэнд»).

#### **Выполнение работ специализированными организациями по договорам с УК ООО «ЮИТ Сервис»**

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорно-замочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников. В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 24 заявки.
  2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «Антарес».
  3. Было принято диспетчерской службой и отработано 12 аварийных заявок из них:
    - сантехнических – 4
    - электротехнических – 8
  4. Проводились работы по заявкам от сотрудников УК ООО «ЮИТ Сервис» и собственников, аварийно-восстановительные работы, а также техническое обслуживание системы шлагбаумов, специализированной организацией «РЦА-ВИСКО».
- В течение 2013 г.
- поступило и отработано аварийных заявок и заявок по обслуживанию - 29 шт.
  - произведена модернизация оборудования шлагбаумов: установлены новые наклонные стойки считывателей.
  - произведена установка дополнительного шлагбаума между домами по адресам: Шуваловский пр. д. 74/1 и ул. Оптиков д. 51/1, что уменьшило дефицит парковочных мест на придомовой парковке.
  - установлены новые профили доступа, запрещающие въезд автомобилей, не принадлежащих собственникам МКД, на придомовую парковку.

#### **Обеспечение охраны ЖК «Атмосфера».**

За период работы по обеспечению правопорядка и пресечению противоправных действий, сотрудниками **ЧОО «Воевода»:**

1. Было принято и отработано более 10 000 звонков-вызовов (в целом по ЖК "Атмосфера").
2. Сотрудники охраны пресекли и предотвратили 70 случаев повреждения общедомового имущества (скамейки, детские площадки, шлагбаумы и т.д.).
3. Осуществлялся контроль доступа на придомовую территорию жилого дома.  
По состоянию на 01.10.2013г.:
  - Зарегистрировано 15 новых собственников, которым выдано 23 брелока для въезда автотранспорта на придомовую территорию;
  - Заблокировано 50 брелоков не прошедших перерегистрацию;
  - Изъято более 30 «клонированных» брелоков доступа;
  - На придомовой парковке выявлено 70 автомобилей, не принадлежащих собственникам. Доступ для данных автомобилей был заблокирован.
  - На информационных стендах размещены правила пользования придомовой парковкой для собственников и гостей жилого комплекса.
4. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранной организации 94 раза принимали меры без участия сотрудников полиции.
5. За отчетный период на территории жилого комплекса за распространение рекламной продукции было задержано 1084 человека, изъято 1312 кг. макулатуры (рекламных листовок).

## Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

### 1. Взаимодействие диспетчерской службы ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений

1. За отчетный период от жителей дома принято и выполнено заявок – 462 шт., в том числе сантехнических - 164 шт., электротехнических- 152 шт., по работе лифтов - 19 шт., по работе системы ПЗУ - 24 шт. и по комплексному обслуживанию - 26 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 24 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 53 шт.

### 2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Атмосфера» ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты. Производилась выдача договоров, копий схем электроснабжения, справок об отсутствии задолженности.

За отчетный период:

1. Проведено более 60 приемов собственников управляющим ЖК «Атмосфера»;
2. Принято более 800 собственников жилых и коммерческих помещений;
3. Проводился ежедневный прием граждан службой техников по эксплуатации;
4. Ежеквартально производилась сверка показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
5. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
6. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;
7. Оказывались консультации по телефону;
8. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем
  - Осмотры МОП
  - Осмотры кровли
  - Осмотры подвалов
  - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
9. Проверка соблюдения правил пожарной безопасности и правил техники безопасности на рабочем месте
  - Проверка исправности и наличия оборудования (пожарные рукава, наличие противопожарных знаков и т.д.)
  - Проверка наличия и исправности оборудования, инструмента, спецодежды;
  - Инструктажи и тренинги персонала
  - Ведение необходимых журналов
10. Контроль работы службы охраны
  - Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений на предмет незаконного размещения временных рекламных конструкций на фасаде МКД, заключались договоры на размещение рекламных конструкций на фасаде. Силами УК «ЮИТ Сервис» был произведен демонтаж незаконно размещенных рекламных баннеров (6 шт.) и вывесок (2 шт.).
  - Выдано 9 предписаний;
  - Заключены договоры с 2-мя арендаторами.

1.	Салон красоты «Довиль»	договор № 0217/4-Н/1 от 30.07.13
2.	Магазин «Магнит»	Договор № 0217/28-Н/2 от 01.08.13

В процессе подписания находится 3 договора на размещение рекламных конструкций на фасаде.

### **3. Взаимодействие паспортной службы ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений.**

В жилом комплексе «Атмосфера» работает паспортная служба (приемы 2 раза в неделю). Паспортной службой оказываются услуги по всем вопросам регистрационного учета. Выдаются справки Ф-7, Ф-9.

За отчетный период:

- Принято 63 собственника;
- Зарегистрировано 102 человека.

### **4. Взаимодействие бухгалтерии ООО «ЮИТ Сервис». Платежи собственников жилых и коммерческих помещений.**

Сотрудниками управляющей компании ООО «ЮИТ Сервис» совместно с бухгалтерией регулярно ведется работа по информированию должников о необходимости внесения платежей за коммунальные услуги.

1. Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
  - Проведено 7 приемов на объекте;
  - Принято более 90 собственников.
2. Ежедневно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
3. За отчетный период направлено 49 письменных претензий. Обращение в суд за взысканием задолженности с двух злостных должников.
  - По состоянию на 01.10.2013 г. МКД по адресу: Шуваловский пр.д. 74 корп. 1 имеет дебиторскую задолженность 1851180,75 руб.

#### **По управлению и финансовому менеджменту:**

1. На сайте [www.yit-service.ru](http://www.yit-service.ru) созданы сервисы:
  - Форма отправки заявок в диспетчерскую
  - Форма отправки показаний счетчиков
2. Проведены опросы по качеству предоставленных услуг (работа гарантийного отдела, работа паспортной службы)
3. Изменена и оптимизирована структура сайта, размещена дополнительная информация по жилому дому (технический паспорт, справка ПИБ)
4. Заменен поставщик услуги по расчету и печати квитанций. Отмечается повышение качества расчетов и уровня технической поддержки, тариф снижен на 50 копеек.
5. Со Сбербанком достигнута договоренность об исключении обязательной строки «Процент банка» из квитанций с октября 2013 г.

Управляющий ЖК «Атмосфера»  
Панов В.В.